

OPSCHRIFT

Vergadering van 7 november 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00941

Onderwerp:

Sluiten van een erfpachtovereenkomst voor het stadseigendom gelegen in de Eikstraat te Oostakker en het hierna in opstal geven van dezelfde onroerende goederen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de erfpachtovereenkomst met TMVW betreffende het stadseigendom gelegen te 9041 Oostakker, Eikstraat, kadastraal gekend als Gent, 17e afdeling, sectie B, nummers 517 F, 517 E, 506 B, en deel van 517 H. Het erfpachtrecht wordt gevestigd tegen een symbolische euro vanaf 1 september 2016 en loopt ten einde op 15 augustus 2063.

Verder wordt aan de gemeenteraad gevraagd om goedkeuring te verlenen aan de opstalakte waarmee TMVW op haar beurt een opstalovereenkomst zal sluiten met de CVBA met sociaal oogmerk 'Koninklijke Athletiekassociatie Gent Voetbalafdeling' en de BVBA 'Horeca Foot' voor eenzelfde duur, met de Stad Gent als tussenkomende partij.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken:

- Resul Tapmaz

Bestemd voor:

- Commissie Cultuur, Sport en Feesten
- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht;
- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

Bijgevoegde bijlage(n):

- financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

1. Bij gemeenteraadsbesluit van de Stad Gent van 1 september 2008 heeft de Stad Gent het (personeel) gebruiksrecht in T.M.V.W. ingebracht van de gronden en daarop dan voorkomende sporthallen met betrekking tot de percelen aan de Wolfputstraat 92 te 9041 Gent (Oostakker), 17de afdeling, sectie B, nrs. 518C, 517K en 517H.

Bij gemeenteraadsbesluit van de Stad Gent van 29 juni 2016 heeft de Stad Gent bijkomend het (personeel) gebruiksrecht in T.M.V.W. ingebracht van de gronden en daarop dan voorkomende opstallen (voetbalinfrastructuur) met betrekking tot de percelen aan de Eikstraat, 85 te 9041 Gent (Oostakker), 17de afdeling, sectie B, nrs. 517f, 517e en 506b.

De Stad Gent werd voor deze inbrengen door T.M.V.W. vergoed overeenkomstig de statutaire bepalingen van T.M.V.W.

2. Sinds deze inbreng van gebruiksrechten werden door T.M.V.W., of in haar opdracht, op de bedoelde percelen infrastructuurwerken uitgevoerd. Daarnaast heeft de CVBA K.A.A. Gent een oefencomplex opgericht op deze terreinen. De stedenbouwkundige vergunning (dossier nummer 2016/001152) hiervoor werd afgeleverd op 22 december 2016 aan de CVBA K.A.A. Gent en de bouwwerken werden in gebruik genomen op 21 juni 2017.

3. Doordat de inbrengen van de personele gebruiksrechten specifieke inbrengen betreffen volgens de T.M.V.W.-statuten, alleen geldend tussen T.M.V.W en de Stad Gent optredende als toenmalig S-vennoot in T.M.V.W., is er ter gelegenheid van deze inbreng geen formele overdracht / vestiging van een zakelijk recht tot stand gekomen waardoor het eigendomsrecht van de grond met alle opstaande gebouwen (door het recht van natrekking) in principe eigendom is en wordt van de Stad Gent.

Het was tussen partijen evenwel nooit de bedoeling dat de hoger vermelde infrastructuurwerken het voorwerp van natrekking zouden zijn. Hiertoe werd ook een intentieverklaring geuit door de Stad bij collegebesluit van 22 december 2016 tot het sluiten van een erfpachtrecht op de bovengenoemde percelen met ingang van 1 september 2016 en in uitvoering daarvan werd een intentieovereenkomst gesloten tussen de Stad, T.M.V.W., de cvba so K.A.A. Gent en de bvba Horeca Foot. Partijen wensen het erfpachtrecht momenteel vast te leggen bij notariële akte.

A. Om deze reden wordt gevraagd aan de gemeenteraad goedkeuring te verlenen aan de akte tot het vestigen van een erfpachtrecht door de Stad ten voordele van de intercommunale T.M.V.W. voor de onroerende goederen gelegen te:

1. 9041 Oostakker, Eikstraat, gekadastraerd als Gent, zeventiende afdeling, sectie B, deel van perceel 0517 H P0000 voor een oppervlakte volgens meting van 4.694 m².

2. 9041 Oostakker, Eikstraat, gekadastraerd als Gent, zeventiende afdeling, sectie B, percelen 0517F P0000, 0517 E P0000 en 0506 B, P0000 met een totale kadastrale oppervlakte van 59.352 m².

Het erfpachtrecht loopt van 01/09/2016 tot en met 15 augustus 2063 en wordt gevestigd tegen een symbolische euro.

Het is de erfpachter toegelaten om zijn erfpachtrecht over te dragen aan de dienstverlenende vereniging 'Tussengemeentelijke Maatschappij voor Services' en mits goedkeuring van de Stad aan andere partijen.

Het is de erfpachter toegelaten een opstalrecht te vestigen ten aanzien van de CVBA met sociaal oogmerk 'K.A.A. Gent' (voor 99 %) en de BVBA 'Horeca Foot' (voor 1 %). Voor overige vestigingen van zakelijke rechten is bijzondere goedkeuring van de Stad nodig.

B. Dit bovengenoemde opstalrecht zal onmiddellijk toegekend worden per authentieke akte, na het verlijden van de akte met betrekking tot het erfpachtrecht. De Stad dient in deze opstalakte op te treden als tussenkomende partij, omdat de Stad zich er in dit ontwerp toe verbindt het door T.M.V.W. aan K.A.A.Gent toegekende opstalrecht, onder dezelfde modaliteiten, over te nemen indien het erfpachtrecht tussen de Stad en TMVW voortijdig ten einde zou komen.

Ook is het de Stad die goedkeuring moet verlenen aan de opstalhouder bij een eventuele overdracht van het opstalrecht aan een andere partij.

Om deze reden wordt ook de opstalovereenkomst ter goedkeuring van de gemeenteraad voorgelegd.

C. In het geval dat de schuld voortvloeiend uit het voorliggende erfpacht niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gelet op het symbolisch karakter van de vergoeding en het partnerschap met de erfpachthouder, wordt dan ook voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende erfpachtakte tussen de Stad en T.M.V.W. met betrekking tot de onroerende goederen gelegen te 9041 Oostakker, Eikstraat, kadastraal gekend te Gent, 17e afdeling, sectie B, perceelnummers 517 F, 517 E, 506 B, en deel van perceel 0517 H.

Artikel 2:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende opstalakte tussen T.M.V.W. als opstalgever, de cvba met sociaal oogmerk Koninklijke Athletiekassociatie Gent

Voetbalafdeling en de bvba Horeca Foot als opstalhouder en de Stad Gent als tussenkomende partij betreffende de onroerende goederen gelegen te 9041 Oostakker, Eikstraat, kadastraal gekend te Gent, 17e afdeling, sectie B, perceelnummers 517 F, 517 E, 506 B, en deel van perceel 0517 H.

Artikel 3:

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de erfpacht- en opstalakte in zijn registers.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel directeur:

Het visum is niet van toepassing.

Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

NVT

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020	...2063	Totaal
347250000	7020000	Niet_relevant	2	1	1	1	47